



Gemeinde Unterpleichfeld
Kirchstraße 14
97294 Unterpleichfeld

1. Änderung Bebauungsplan „Seeleite I und II“ OT Burggrumbach

Teil D: Begründung

Status: Vorentwurf
Index 1-0-0, Version 10.12.2024

Bebauungsplan LA01
Index 1-0-0 vom 10.12.2024

rö ingenieure gmbh

Sedanstraße 15
97082 Würzburg

Telefon 0931 30458 0
info@roe-ingenieure.de
www.roe-ingenieure.de

Begründung

Inhaltsverzeichnis	Seite
A. Ziele und Zwecke der Planung	5
B. Aufstellungsgrund und -beschluss	6
C. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	6
D. Geltungsbereich	7
E. Bodenordnung	9
F. Beschreibung des zu untersuchenden Gebietes	9
F.1 Lage des Gebietes und Topographie	9
F.2 Baugrund.....	9
F.3 Bauliche Nutzung.....	9
F.4 Bestehende Infrastruktur.....	10
G. Geplante bauliche Nutzung	10
G.1 Art der Bebauung	10
G.2 Maß der Bebauung	10
G.3 Bauweise	10
G.4 Vollgeschosse	11
G.5 Dachform, Dachneigung, Dachgauben, Dachgestaltung	11
G.6 Höheneinstellung der Gebäude	11
G.7 Fassadengestaltung.....	13
G.8 Nebengebäude, Garagen und Carports	13
G.9 Geländeänderungen.....	13
G.10 Aufschüttungen und Abtragungen zur Herstellung des Straßenkörpers	14
G.11 Unzulässige Anlagen.....	14
G.13 Bepflanzung	14
G.15 Anwand- und Feldwege.....	15
G.16 Stellplätze	15
G.17 Wohneinheiten	15
G.18 Photovoltaik / Sonnenkollektoren	15
H. Erschließung	15
H.1 Versorgungsleitungen.....	15
H.1.1 Kanalisation	15
H.1.2 Wasserversorgung.....	17
H.1.3 Gas.....	17
H.1.4 Stromversorgung und Straßenbeleuchtung.....	17
H.1.5 Telekommunikation.....	17

Begründung

H.2 Straßen und Wege	17
H.3 Müllentsorgung.....	18
H.4 Feuerwehr	18
H.5 Private Grünflächen.....	18
H.6 Geothermie	19
H.7 Öffentliche Einrichtungen	19
I. Grünordnung und Ausgleichsflächen.....	19
I.1 Grünordnung.....	19
I.2 Pflanzdichte und Qualität der Pflanzen	19
I.3 Ausgleichsflächen	19
I.4 Flächenbilanz.....	19
J. Emissionen und Immissionen	20
K. Artenschutzrechtliche Prüfung.....	20
K.1 Artenschutz – Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung der Eingriffsfolgen	20
K.2 Kompensationsmaßnahmen zur Wahrung des Erhaltungszustandes (FCS).....	21
L. Hinweise	22
L.1 Bodendenkmalpflege	22
L.2 Versickerungseinrichtungen.....	23
L.3 Begrünung	23
L.4 Baugesuch.....	23
L.5 Fundamente.....	23
L.6 Geothermie	23
L.7 Mutterboden.....	23
L.8 Emissionen durch Landwirtschaft.....	23
L.9 Reduzierung der Versiegelung.....	24

Anlagenverzeichnis

Anlage 1	spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) vom 30.09.2024
Anlage 2	Pflanzliste
Anlage 2	Umweltbericht Fabion GbR 31.05.2024

Veränderungsnachweis

Index	Datum	Name	Änderung
1-0-0	10.12.2024	bo	Vorentwurf

Verfahrensablauf

Begründung

10.12.2024	Aufstellungsbeschluss des Gemeinderates
10.12.2024	Erstellen Vorentwurf und Umweltbericht
12.12.2024	Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses
19.12.2024 bis 31.01.2025	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB
___.___.2025	Abwägung der Stellungnahmen in der Gemeinderatssitzung
___.___.2025	Entwurf, Annahme und Auslegungsbeschluss
___.___.2025 bis ___.___.2025	Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB und öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB
___.___.2025	Abwägung der Stellungnahmen in der Gemeinderatssitzung
___.___.2025	Satzungsbeschluss des Gemeinderates
___.___.2025	Genehmigung Satzungsbeschluss durch das Landratsamt
___.___.2025	Bekanntmachung der Genehmigung

Begründung

A. Ziele und Zwecke der Planung

Die Gemeinde Unterpleichfeld plant im Ortsteil Burggrumbach die Wohngebiete Seeleite I, II und III mit einer Gesamtfläche von ca. 4,35 ha auszuweisen, da der Bedarf an Wohnbauflächen sehr groß ist. Besonders von jungen Familien kamen in letzter Zeit viele Anfragen nach Grundstücken für Wohnbebauung in Unterpleichfeld.

Das Gebiet Seeleite III wird in einem gesonderten Verfahren behandelt. In den vorliegenden Unterlagen werden die Wohnbauflächen Seeleite I und II mit einer Gesamtfläche von ca. 3,44 ha berücksichtigt. Im ursprünglichen Verfahren wurde der Bebauungsplan nach § 13b BauGB behandelt, da die Grundflächen jeweils weniger als 10.000 m² betragen und die Wohnbauflächen im Zusammenhang an bebaute Ortsteile anschließen. Aufgrund der aktuellen Rechtsprechung ist nun eine Neuauflistung des Bebauungsplanes und ein Wechsel von § 13b, BauGB in das Regelverfahren erforderlich.

Derzeit sind 30 Baugrundstücke vorhanden, die zu großen Teilen bebaut sind. Die genauen Flächen und die aktuelle Baulandsituation sind der Bauverwaltung bekannt.

Diese Baugrundstücke befinden sich jedoch in privater Hand, so dass die Gemeinde Unterpleichfeld keinen Einfluss auf die Vermarktung bzw. Bebauung dieser Baulücken im Altort hat.

Konkrete Anfragen bei den Eigentümern unbebauter Bauplätze haben ergeben, dass kein Eigentümer bereit ist, einen Bauplatz zu veräußern. Einer Umfrage bei den Grundstückseigentümern im Altort und in den Siedlungsgebieten, bei der insbesondere eine Aussage der älteren Gebäudeeigentümer zur zukünftigen Nutzung ihrer Anwesen erwartet wurde, zufolge ist festzustellen, dass keine Bereitschaft besteht, ein Anwesen zu veräußern. Auch die Bestandsaufnahme des derzeitigen und des zukünftig zu erwartenden Leerstands lässt erkennen, dass die tatsächlichen und potentiellen Leerstände nicht ausreichen, um dem Bedarf nach Wohnraum in der Gemeinde Unterpleichfeld umfänglich Rechnung zu tragen.

Die Erfahrungen der bisher erschlossenen Baugebiete (letztes Wohngebiet „Steinernes Kreuz“ 05.12.2008) haben gezeigt, dass die Ausweisung von insgesamt drei Baugebieten (Seeleite I, II, III), die mit ihrer Gesamtfläche an die Größe von früher ausgewiesenen Baugebieten heranreichen. Mit dieser Größenordnung wird der Bauplatzbedarf der nächsten Jahre gedeckt, ohne damit den Leerstand im Altort zu vergrößern. Dieser konnte in den vergangenen Jahren wesentlich reduziert werden, so dass nur noch wenige Wohnanwesen im Altort ungenutzt sind und derzeit zum Verkauf angeboten werden.

Die Nachfrage nach Bauplätzen in Unterpleichfeld und der ganzen Region ist sehr hoch. Bauplätze aus öffentlicher Hand sind in Unterpleichfeld nicht mehr vorhanden.

Zum Stichtag 31.10.2024 hatte die Gemeinde Unterpleichfeld einen Bevölkerungsstand von 3.470 Einwohnern mit Hauptwohnsitz in Unterpleichfeld. Die amtlichen Einwohnerzahlen ab dem Jahr 2011 bis 2016 belegen einen Bevölkerungszuwachs von ca. 6,5 Prozent:

Stand	Einwohner
31.12.2022	3.333
31.12.2023	3.414

Begründung

Die Gemeinde Unterpleichfeld liegt entsprechend der Verwaltungsgliederung des Freistaates Bayern im Regierungsbezirk Unterfranken - Planungsregion 2 „Würzburg“.

Unterpleichfeld liegt gemäß Raumstrukturkarte (GeoBasis-DE / BKG 2023, Stand 03.02.2018) des Regionalplanes im allgemeinen ländlichen Raum mit besonderem Handlungsbedarf. Weiterhin wird Unterpleichfeld als Gemeinde beschrieben, die für eine über die organische Entwicklung hinausgehende Siedlungstätigkeit im Wohnsiedlungsbereich und im gewerblichen Siedlungsbereich geeignet und aufnahmefähig ist (Ziel 1.5 und 1.6, aktuelle Lesefassung vom 27.10.2023).

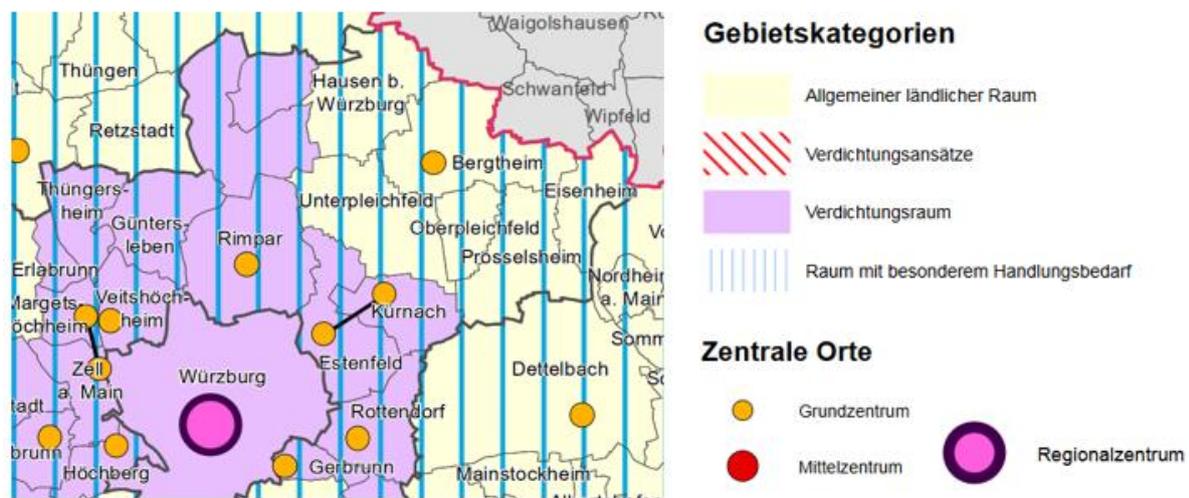


Abb. 1: Strukturkarte des Landesentwicklungsprogramm Bayern (GeoBasis-DE / BKG 2023, 02.03.2023)

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern sowie im Regionalplan Würzburg liegt Unterpleichfeld im Allgemeinen ländlichen Raum, nordöstlich des Regionalzentrums Würzburg.

Ein Landschaftsplan wurde im Rahmen der Flurbereinigung erstellt.

B. Aufstellungsgrund und -beschluss

Durch die Schaffung der bauleitplanerischen Voraussetzungen soll die Erweiterung der Wohngebietsflächen ermöglicht werden.

Der Aufstellungsbeschluss für den vorliegenden Bebauungsplan „Seeleite I und II“ wurde in der Gemeinderatssitzung am 10.12.2024 gefasst.

C. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

In der 12. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Unterpleichfeld, die am 08.06.2021 wirksam wurde, sind die Fläche der Geltungsbereiche als Flächen aus allgemeinem Wohngebiet vorgesehen.

Begründung



Abb. 2: Auszug 12. Änderung Flächennutzungsplan vom 08.06.2021 mit Geltungsbereich (rot)

D. Geltungsbereich

Die festgesetzten Geltungsbereiche von Seeleite I und Seeleite II umfassen folgende Flurstücke der Gemarkung Unterpleichfeld:

Seeleite I

Vollständige Flurstücke:

Flurnummer 128/5, 128/10, 128/9, 128/8, 335, 335/1, 335/2, 335/3, 335/4, 335/5, 335/6, 335/7, 335/8, 335/9, 335/10, 335/11, 335/12, 335/13, 335/14, 335/15, 335/16, 335/17, 335/18, 335/19, 335/20, 335/21, 335/22, 335/23, 334/4, 334/6, 363/1

Teilflächen:

Flurnummer 330

Seeleite II

Vollständige Flurstücke:

Flurnummer 702, 702/4, 702/5, 702/6, 702/7, 702/8, 702/9, 702/10, 702/11, 702/12, 702/13, 702/14, 702/15, 702/16, 702/17, 702/18, 702/19, 702/20, 702/21, 702/22, 702/23, 702/24, 702/25, 702/26, 702/27, 702/28, 702/29, 702/30, 702/31

Teilflächen:

Flurnummer 762/2

Begründung

Die Grundstücke innerhalb der geplanten Geltungsbereiche werden derzeit bereits als Wohngebiet genutzt und sind zu großen Teilen bereits bebaut.

Auf Flur-Nr. 334/4 (Seeleite I) befindet sich eine öffentliche Grünfläche, welche als Spielplatz genutzt wird.

Die Planungsgebiete werden im Süden und Westen überwiegend von Wohnbebauung und im Norden und Osten hauptsächlich von landwirtschaftlichen Flächen begrenzt.

Die Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches **Seeleite I** beträgt ca. 1,80 ha und gliedert sich in folgende Flächenanteile auf:

	[ha]	[%]
Planstraßen Wolfskeelstraße, Straße A	0,2695	15%
Hofgartenstraße, Stich 1, Stich 2		
Grundstücke WA (ohne priv. Grün)	1,4672	82%
Grünfläche (Spielplatz)	0,0565	3 %
Umgriff Geltungsbereich	1,7932	

Es werden bevorzugt kleinere bis mittelgroße Grundstücksgrößen ausgewiesen.

Die mittlere Grundstücksgröße beträgt im WA-Gebiet ca. 544 m².

Die Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches für das geplante Regenrückhaltebecken für Seeleite I und III beträgt ca. 0,18 ha:

	[ha]	[%]
Regenrückhaltebecken Fl.-Nr. 364	0,1789	100%
Umgriff Geltungsbereich	0,1789	

Die Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches **Seeleite II** beträgt ca. 1,47 ha und gliedert sich in folgende Flächenanteile auf:

	[ha]	[%]
Planstraßen Wolfskeelstraße, Straße A, Hofgartenstraße, Stich 1, Stich 2	0,2205	14%
öffentliche Fußwege	0,0237	2%
Grundstücke WA	1,0980	70%
private Grünfläche	0,0405	3%
Regenrückhaltebecken	0,0810	5%
öffentliche Grünfläche	0,0088	1%
Umgriff Geltungsbereich	1,5517	

Es werden bevorzugt kleinere bis mittelgroße Grundstücksgrößen ausgewiesen.

Die mittlere Grundstücksgröße beträgt im WA-Gebiet ca. 495 m².

Begründung

E. Bodenordnung

Die Gemeinde Unterpleichfeld ist Eigentümer der im Geltungsbereich liegenden Grundstücke. Die Flächen werden nach den Grundlagen des Bebauungsplans parzelliert und an die Bewerber weitergegeben. Ein Umlegungsverfahren ist somit nicht erforderlich.

F. Beschreibung des zu untersuchenden Gebietes

F.1 Lage des Gebietes und Topographie

Das Baugebiet Seeleite I liegt ca. 1 km nordwestlich vom Ortskern der Gemeinde Unterpleichfeld entfernt. Die Gebiete werden bereits als Wohngebiet genutzt.

Der Geltungsbereich vom Gebiet Seeleite I ist von Südosten nach Nordwesten mit ca. 1 m Höhendifferenz geneigt.

Das Gebiet Seeleite II liegt ca. 1,3 km nordwestlich vom Ortskern entfernt. Die Gebiete werden bereits als Wohngebiet genutzt.

Der Geltungsbereich vom Gebiet Seeleite II ist von Südosten nach Nordwesten mit ca. 2 m Höhendifferenz geneigt.

F.2 Baugrund

Derzeit liegt ein Baugrundgutachten von Dr. Ulrich Brüning, Thüngersheim, vom 28.06.2000, vor. Nachfolgend sind Auszüge aus dem Gutachten zusammengefasst:

Die Mächtigkeit des Oberbodens beträgt ca. 20-30 cm. Unter dem Mutterboden folgen Löß- und Lößlehmablagerungen mit ausgeprägter Empfindlichkeit gegenüber Erhöhungen des Wassergehalts und dynamischer Beanspruchung. Die Böden werden grundsätzlich als sehr frostempfindlich, F3, klassifiziert. Sowohl in der Sohle von Kanalgräben als auch als auch unter der Planumsebene des Straßenkörpers wird eine Untergrundverbesserung erforderlich. Das Aushubmaterial ist nicht zur Verfüllung der Rohrgräben geeignet, da die steifplastischen Löss- und Lehme nicht ausreichend verdichtet werden können (Setzungen).

Nicht benötigter Mutterboden ist vorrangig zur Bodenverbesserung von landwirtschaftlich genutzten Grundstücken in der Gemarkung zur Verfügung zu stellen (§ 202 BauGB, DIN 18915, DIN 19731).

Eine Luftbildauswertung der Luftbilddatenbank Dr. Carls GmbH von Oktober 2018 ergab, dass eine potentielle Kampfmittelbelastung besteht. Im gesamten Auswertungsgebiet besteht das Risiko auf blindgegangene Geschützgranaten zu stoßen.

Die bei einer Sondierung des Gebietes festgestellten Punkte werden vor Beginn der Erschließungsarbeiten noch eingemessen und überprüft.

F.3 Bauliche Nutzung

Auf Flur-Nr. 334/4 (Seeleite I) befindet sich eine öffentliche Grünfläche, welche als Spielplatz genutzt wird. Die Fläche des Spielplatzes wird auf 565 m² reduziert.

Begründung

F.4 Bestehende Infrastruktur

Im westlichen Bereich des Geltungsbereichs Seeleite I verläuft eine Bestandswasserleitung. Weitere Ver- und Entsorgungsleitungen, die bei der Planung berücksichtigt werden müssen, sind bisher nicht vorhanden. Die 20kV-Freileitung im westlichen Bereich des Geltungsbereichs wird erdverlegt werden.

Im Geltungsbereich Seeleite II befinden sich im südlichen und östlichen Randbereich Leitungen der Telekom und der Main-Donau-Netzgesellschaft, die bei der Planung berücksichtigt werden müssen. Weitere Ver- und Entsorgungsleitungen sind nicht bekannt.

Im Untergrund beider Gebiete können Drainagen zur Feldbewirtschaftung verlegt sein.

G. Geplante bauliche Nutzung

Die mit der Versiegelung der Flächen einhergehenden Einflüsse auf Natur und Umwelt sollen durch die Beschränkung des Umfangs der versiegelten Flächen durch die Vorgabe einer geringen Grundflächenzahl (GRZ = 0,35) im beiden Gebieten so gering wie möglich gehalten werden.

G.1 Art der Bebauung

Die Gebiete Seeleite I und II werden als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO 1990 ausgewiesen.

Zulässig sind gemäß § 4 (Abs. 2) BauNVO

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Ausnahmen gemäß § 4 (Abs. 3) sind nicht zugelassen.

Durch die vorgeschlagene Grundstückseinteilung werden im Gebiet Seeleite I 27 Bauparzellen und im Gebiet Seeleite II 23 Bauparzellen ausgewiesen.

G.2 Maß der Bebauung

Das Maß der baulichen Nutzung beträgt in beiden Gebieten unter Berücksichtigung von § 17 BauNVO nach § 19 und 20 der BauNVO im

WA-Gebiet GRZ 0,35 GFZ 0,7

Die GRZ und GFZ wurden reduziert festgesetzt, damit keine zu massige Bauweise möglich ist und Freiräume entstehen, die der Nutzungsart der Gebiete zu Gute kommen.

G.3 Bauweise

Für beide Gebiete wird die offene Bauweise festgesetzt.
Im WA-Gebiet sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Die Mindestgrundstücksgrößen betragen:

Begründung

- Einzelhausbebauung: 460 m²
- Doppelhausbebauung: 360 m² je Haushälfte

G.4 Vollgeschosse

Es ist eine Bebauung mit zwei Vollgeschossen zulässig, wobei diese im Keller- und Erdgeschoss (EG+KG), im Erd- und Dachgeschoss (EG+DG) oder im Erd- und Obergeschoss (EG+OG) möglich sind.

Definition Dachgeschoss

Ein Dachgeschoss ist ein Geschoss, dass direkt unter dem Dach und damit über der Traufe liegt. Es hat meist, auf Grund der Dachneigung, eine kleinere Nutzfläche, welche z.B. durch Gauben erhöht werden kann (vgl. Art. 45, Art. 83 BayBO).

Definition Obergeschoss

Als Obergeschoss bezeichnet man alle Geschosse über dem Erdgeschoss und unter dem Dachgeschoss (vgl. Art. 45, Art. 83 BayBO).

G.5 Dachform, Dachneigung, Dachgauben, Dachgestaltung

Zugelassene Dachformen sind Satteldächer und Walmdächer. Ebenfalls zugelassen sind gegenläufige Pultdächer (ab 14° asymmetrisch mit zwei und mehr gegenüberliegenden Dachflächen, z. B. Atrium-Haus).

Flachdächer sind ausnahmsweise auf Nebengebäuden, Garagen und Carports zulässig.

Die Dachneigung beträgt für EG + DG 14°- 48°. Für EG + OG 14°-37°.

Dachgauben sind ab einer Dachneigung von 38° zulässig. Die Summe der Dachgaubenbreiten dürfen 1/3 der Firstlänge nicht überschreiten. Der Abstand der Gauben untereinander muss mindestens 1,00 m betragen. Die Gauben sind in der unteren Dachhälfte anzuordnen. Dabei ist von der Traufe bis zur Gaubenbrüstung ein Abstand von 3 Ziegelreihen, mind. jedoch 0,50 m einzuhalten. Vom First und Ortgang zur Gaube ist ein Mindestabstand von 2,50 m einzuhalten.

Die Dachflächen der Haupt- und Nebengebäude sind mit Dachziegeln, Schiefer oder Betondachsteinen in rot bis rotbraunen sowie anthrazit oder grauen Farbtönen zu gestalten. Andere Farbtöne sind unzulässig.

Dachflächen auf Nebengebäuden, Garagen und Carports können als Gründach hergestellt werden.

Zulässig sind Terrassenüberdachungen mit einer Fläche von bis zu 30 m² Fläche und einer Tiefe bis zu 4 m.

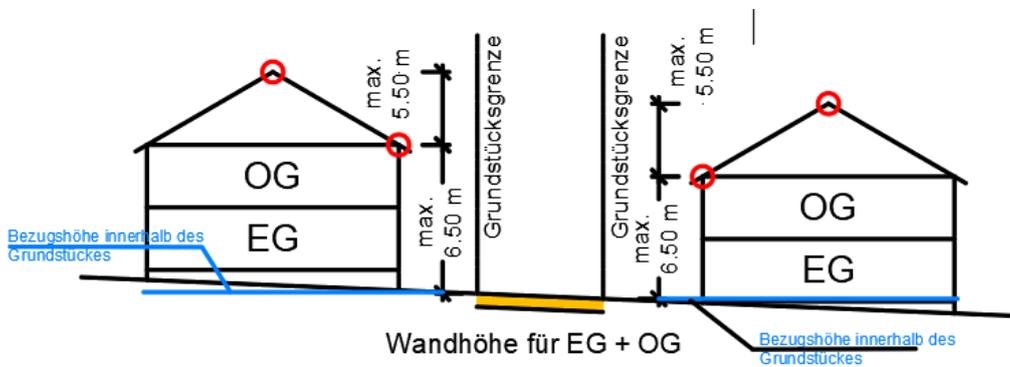
G.6 Höheneinstellung der Gebäude

Wenn das zweite Vollgeschoss im Dachgeschoss liegt, beträgt die zulässige Wandhöhe maximal 4,50 m, ansonsten beträgt sie maximal 6,50 m.

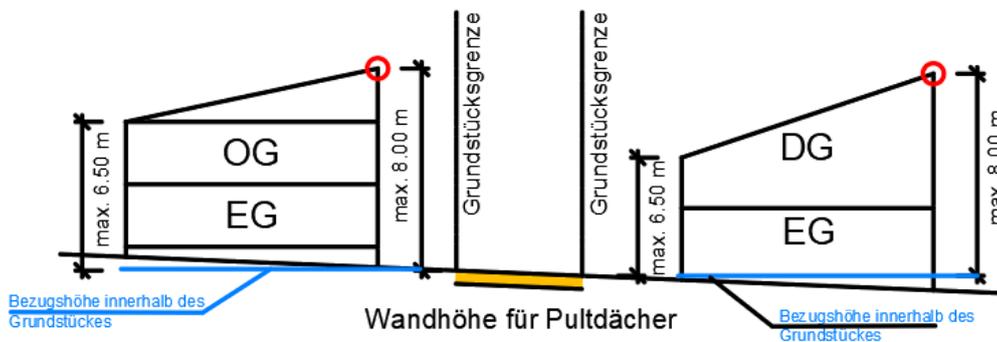
Begründung



Wandhöhe für EG + DG oder EG + KG



Wandhöhe für EG + OG



Wandhöhe für Pultdächer

Der Bezugspunkt ist der jeweilige topographisch höchste Punkt an der öffentlichen Verkehrsfläche innerhalb der Straßenfassadenlänge, bezogen auf die Mitte des Hauptgebäudes.

Bezugshöhe je Flurstück (ohne Lagebezug).

Begründung

Fl.Nr.	Bez.-Höhe	Fl.Nr.	Bez.-Höhe	Fl.Nr.	Bez.-Höhe	Fl.Nr.	Bez.-Höhe
128/5	277,60	335/9	278,40	335/13	278,70	335/18	279,10
128/10	278,10	335/3	278,40	335/6	278,80	335/17	279,10
335/1	278,20	335/4	278,60	335/7	278,90	335/19	279,20
128/9	278,30	335/12	278,60	335/8	279,00	335/22	279,30
335/2	278,30	335/11	278,60	335/16	279,00	334/6	279,30
128/8	278,30	335/5	278,70	335/15	279,00	335/20	279,40
335/10	278,40	335/14	278,70	335/21	279,10		

Fl.Nr.	Bez.-Höhe	Fl.Nr.	Bez.-Höhe	Fl.Nr.	Bez.-Höhe	Fl.Nr.	Bez.-Höhe
702/7	276,80	702/10	277,00	702/12	277,30	702/15	278,00
702/18	276,80	702/6	277,00	702/25	277,30	702/28	278,00
702/9	276,80	702/11	277,10	702/16	277,50	702/27	278,30
702/20	276,90	702/22	277,20	702/13	277,50	762/2	278,40
702/19	276,90	702/24	277,20	702/4	277,60		
702/17	276,90	702/23	277,20	702/14	277,70		
702/21	277,00	702/5	277,30	702/26	277,90		

Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt

- bei Pultdächern 8,0 m
- bei anderen Dachformen mit bis zu 2 Vollgeschossen 12,0 m.

G.7 Fassadengestaltung

Für die Farbgebung sind gedeckte Farbtöne, d.h. keine rein weißen bzw. primären Farbtöne zu verwenden. Grelle fernwirkende Farben sind unzulässig.

Die Gebäude sind spätestens 2 Jahre nach Bezugsfertigkeit entsprechend der Baubeschreibung bzw. der Baugenehmigung zu verputzen oder zu verkleiden.

G.8 Nebengebäude, Garagen und Carports

Nebengebäude, Garagen und Carports, die an die Grundstücksgrenzen zusammengebaut werden, sind in ihrer Gestaltung aufeinander abzustimmen.

Die Firstrichtung muss identisch zum Hauptgebäude sein.

Nebengebäude, Garagen und Carports können auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden, ~~jedoch nicht hinter den Baugrenzen, die der öffentlichen Verkehrsfläche abgewandt sind.~~

Der Mindestabstand beträgt bei Garagen und Carports zur öffentlichen Verkehrsfläche 5,00 m.

G.9 Geländeänderungen

Die natürliche Geländeoberfläche der Grundstücke ist grundsätzlich zu erhalten.

Geländeänderungen sind nur soweit zulässig, als sie im Zusammenhang mit der Erstellung der Gebäude zwingend erforderlich sind.

Aufschüttungen für Terrassen sind nur bis maximal 0,60 m zulässig.

Begründung

Zwischen Gebäude und der öffentlichen Verkehrsfläche sind Auffüllungen nur bis maximal 0,30 m über Oberkante öffentliche Verkehrsfläche zulässig.

Der Anschluss an das vorhandene natürliche Gelände der Nachbargrundstücke ist übergangslos herzustellen.

G.10 Aufschüttungen und Abtragungen zur Herstellung des Straßenkörpers

Böschungen, die zum Ausgleich der Höhenunterschiede zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen und den Baugrundstücken erforderlich sind, dürfen auf den Baugrundstücken angelegt werden.

G.11 Unzulässige Anlagen

Unzulässig sind:

- Blechgaragen und provisorische Gebäude
- Fassaden: äußere Verwendung von glänzenden oder geprägten Kunststoff-, Leicht- oder Metallbaustoffen
- Nebenanlagen und Einrichtungen für die Kleintierhaltung
- Böschungen steiler als 1 : 1,5
- Sockel als Einfriedung
- Zufahrten zu den umgebenden Wirtschaftswegen
- unbeschichtete Metaldacheindeckungen wie z.B. Kupfer, Zink, Blei

G.12 Einfriedungen

Zulässig sind:

- ohne Einzäunung
- Hecken (Laubgehölze)
- Holzzäune
- Holzwände
- Metallzäune (ausgenommen Stacheldraht)

Die Höhe beträgt max. 1,20 m zur öffentlichen Verkehrsfläche, max. 1,50 m zu den übrigen Grenzen.

Einfriedungen entlang öffentlicher Grünflächen, landwirtschaftlicher Flächen und Wirtschaftswege sind um 0,50 m von der Grundstücksgrenze zurückzusetzen.

G.13 Bepflanzung

Die Anpflanzungen sind innerhalb von 2 Jahren nach Bezugsfertigkeit zu vollziehen und nachzuweisen.

Sämtliche Pflanzungen sind vom jeweiligen Nutznießer ordnungsgemäß im Bewuchs zu fördern, zu pflegen. Die Pflanzmaßnahmen sind im Baugesuch darzustellen.

Die Grünordnung mit den Pflanzgeboten ist zu beachten.

Begründung

G.14 Niederschlagswasser

Das auf Grundstücken anfallende Oberflächenwasser soll in einer Zisterne mit mindestens 6 m³ Speichervolumen gesammelt und als Brauchwasser bzw. zur Gartenbewässerung genutzt werden. Für stärkere Regenfälle soll ein Notüberlauf in den Regenwasserkanal vorgesehen werden.

Private Drainageleitungen sowie Hang- und Schichtenwasser dürfen nicht in den Schmutzwasserkanal eingeleitet werden.

Private Park- und Stellplätze, Grundstückszufahrten sowie Fußgängerwege sind wasserdurchlässig zu gestalten (z. B. humus- oder rasenverfügtes Pflaster).

Es gilt die gemeindliche Entwässerungssatzung.

G.15 Anwand- und Feldwege

Anwand- und Feldwege sind keine Erschließungsanlagen gem. BayBO und BauGB.

G.16 Stellplätze

Je Wohneinheit sind 2 Stellplätze auf dem Grundstück herzustellen.

Es gilt die gemeindliche Stellplatzsatzung.

G.17 Wohneinheiten

Die Anzahl der Wohneinheiten ist auf 2 pro Grundstück beschränkt.

G.18 Photovoltaik / Sonnenkollektoren

Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien sind dachparallel in rechteckigen Feldern, ohne Aufständigung dgl. zulässig.

First und Traufe sind freizuhalten.

H. Erschließung

H.1 Versorgungsleitungen

H.1.1 Kanalisation

Die Entwässerung der beiden Baugebiete soll im Trennsystem erfolgen. Berechnungs- und Bemessungsgrundlagen sind gemäß den einschlägigen Arbeits- und Merkblätter der DWA sowie den anerkannten Regeln der Technik zu wählen.

Dem abwassertechnischen Anschluss des Gebietes Seeleite I wurde von wasserwirtschaftlicher Sicht zugestimmt. Das Gebiet wird im Trennsystem erschlossen, es wird lediglich das häusliche Schmutzwasser der Kläranlage zugeführt werden. Es wird davon ausgegangen, dass bis zur vollständigen Bebauung des Gebietes und damit bis Abwasser anfallen wird ca. 1 Jahr vergehen wird. Gemäß der Besprechung von Gemeinde Unterpleichfeld, AZV Obere Pleichach und Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg vom 11.04.2019 soll bis dahin das Klärtechnische Modell der Kläranlage vorliegen und eine Einschätzung der Leistungsfähigkeit möglich sein. Sofern die Anlage demnach noch Reserven aufweist, kann dann über den abwassertechnischen Anschluss

Begründung

der beiden weiteren geplanten Baugebieten Seeleite II und III gesprochen werden. Aufgrund des räumlichen Zusammenhang wurde zudem zugestimmt, dass mit den Erschließungsmaßnahmen im geplanten Baugebiet Seeleite III begonnen werden kann, eine Nutzungsaufnahme darf hingegen nicht erfolgen.

Bezüglich des Gebietes Seeleite II ist in der Wolfskeelstraße ein Mischwasserkanal bis auf Höhe Haus-Nr. 6 vorhanden. Weiterhin ist in der Hofgartenstraße bis Haus-Nr. 17 bzw. 24 ebenfalls ein Mischwasserkanal vorhanden. Eine Erweiterung des Kanalnetzes ist für die Erschließung des Gebietes erforderlich (Schmutzwasserkanal).

Bezüglich des Gebietes Seeleite II ist in der Straße „Am Wasserturm“ ein Mischwasserkanal vorhanden, an dem der Schmutzwasserkanal angeschlossen werden kann. Eine Verbindung zur Calvadosstraße ist auf Grund der Tiefenlage des bestehenden Kanals nicht möglich.

Das Regenwasser soll in beiden Gebieten über einen jeweils neu herzustellenden Regenwasserkanal in geplante Regenrückhaltebecken eingeleitet werden (öffentliche Fläche für Abwasserbeseitigung, Zweckbestimmung: Abwasser). Für das Gebiet Seeleite I (und Seeleite III) wird auf der Flur-Nr. 364 ein Regenrückhaltebecken errichtet und das gedrosselte Niederschlagswasser über einen Graben in den nahe gelegenen Grumbach eingeleitet. Für das Gebiet Seeleite II wird innerhalb des Geltungsbereichs ein eigenes Regenrückhaltebecken angeordnet. Gedrosseltes Niederschlagswasser wird zunächst mittels Pumpwerk (2 Pumpen á 10 l/s im Wechselbetrieb und ggf. beide gleichzeitig bei Starkregeneignissen. in den Regenwasserkanal des Gebietes Seeleite I gepumpt. Das Niederschlagswasser durchläuft das Regenrückhaltebecken und entwässert über einen Graben in den nahe gelegenen Grumbach. Mittelfristig möchte die Gemeinde Unterpleichfeld ein Trennsystem im Gemeindegebiet etablieren und auch Niederschlagswasser aus dem Erschließungsgebiet Seeleite II über das Regenrückhaltebecken gedrosselt in die Pleichach einleiten.

Zur Reduzierung der Versiegelung werden den Bauherren versickerungsfördernde Oberflächenbefestigungen zur Minimierung des Versiegelungsgrades empfohlen.

Für Versickerungseinrichtungen ist die Niederschlagsfreistellungsverordnung (NWFreiV) vom 01.01.2000 mit Änderung vom 01.10.2008 zu beachten.

Das auf Grundstücken anfallende Oberflächenwasser muss in einer Zisterne mit mindestens 6 m³ Speichervolumen gesammelt und als Brauchwasser bzw. zur Gartenbewässerung genutzt werden. Für stärkere Regenfälle muss ein Notüberlauf in den Regenwasserkanal vorgesehen werden.

Private Drainageleitungen sowie Hang- und Schichtenwasser dürfen nicht in den Schmutzwasserkanal eingeleitet werden.

Private Park- und Stellplätze, Grundstückszufahrten sowie Fußgängerwege sind wasserdurchlässig zu gestalten (z. B. humus- oder rasenverfugtes Pflaster).

Bei Entwässerung der Untergeschosse sind die einschlägigen Richtlinien zu beachten (Hebeanlagen, Rückstausicherungen).

Es gilt die gemeindliche Entwässerungssatzung.

Begründung

H.1.2 Wasserversorgung

Beide Gebiete werden an die gemeindliche Wasserversorgungsanlage angeschlossen, die jeweils im Geltungsbereich erweitert werden wird.

Bei der Planung und Ausführung der Wasserversorgungsanlagen sind die Richtlinien und Arbeitsblätter des DVGW zu beachten. Der Löschwasserbedarf beträgt 48 m³/h für 2 h.

H.1.3 Gas

Beide Gebiete sollen an die Gasversorgungsanlage angeschlossen werden. Die Netzerweiterung wird mit der Gasversorgung Unterfranken (auch Bayernwerk) abgestimmt.

H.1.4 Stromversorgung und Straßenbeleuchtung

Die Gemeinde Unterpleichfeld wird mit elektrischer Energie vom Versorger Main-Donau Netzgesellschaft versorgt.

Eine neue Trafostation ist derzeit in beiden Gebieten nicht vorgesehen. Zur Versorgung des Gebietes werden neue Leitungen verlegt.

Die Straßenbeleuchtung wird im Zuge der Erschließungsplanung geplant.

Die vorhandene 20kV-Freileitung im westlichen Teil des Geltungsbereichs Seeleite I entfällt, da diese Leitung erdverkabelt wird.

Bestehende Leitungen im Geltungsbereich Seeleite II werden im Zuge der Erschließung in öffentliche Flächen umverlegt.

H.1.5 Telekommunikation

Die Telekommunikationsversorgung ist durch eine Netzerweiterung der Deutschen Telekom sichergestellt. Bei allen Straßen im Geltungsbereich werden geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der erforderlichen Leitungen vorgesehen.

Bestehende Leitungen im Geltungsbereich Seeleite II werden im Zuge der Erschließung weitgehend in öffentliche Flächen umverlegt. Im Geltungsbereich Seeleite II ist im südwestlichen Bereich ein Leitungsrecht mit einem 4,0 m breiten Streifen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB festgesetzt, da dort bestehende Telekomleitungen verlaufen.

H.2 Straßen und Wege

Die geplanten Straßen sind in beiden Geltungsbereichen neu herzustellen. Über die geplanten Straßen sind diese sinnvoll und ausreichend an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

Die geplanten Straßen werden nach den „Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen“ (RASt 2006) nach ihrer Funktion und Lage als Wohnstraßen ES V und Wohnwege ES V eingestuft und gestaltet. Wendeanlagen sind nicht erforderlich.

Im Gebiet Seeleite I werden die Erschließungsstraßen Angerweg und Wolfskeelstraße als Fahrbahn mit Mehrzweckstreifen bzw. Gehweg ausgebildet. Die Gesamtbreite der öffentlichen Verkehrsfläche beträgt 7,00 m. Die abschließende Festlegung der Gehwegbreite erfolgt erst im Zuge der Erschließungsplanung, die Mindestbreite beträgt jedoch 1,50 m. Der geplante Stich 1

Begründung

und Stich 2 wird jeweils als Mischverkehrsfläche ausgebildet. Die Gesamtbreite der öffentlichen Verkehrsfläche beträgt 5,00 m.

Im Gebiet Seeleite II wird die Erschließungsstraße als Fahrbahn mit Mehrzweckstreifen bzw. Gehweg ausgebildet. Diese bindet im Bestand an die Straße „Am Wasserturm“ und an die Calvadosstraße an. Die Gesamtbreite der öffentlichen Verkehrsfläche beträgt 7,00 m. Die abschließende Festlegung der Gehwegbreite erfolgt erst im Zuge der Erschließungsplanung, die Mindestbreite beträgt jedoch 1,50 m. Der geplante Stich 1 und Stich 2 wird jeweils als Mischverkehrsfläche ausgebildet. Die Gesamtbreite der öffentlichen Verkehrsfläche beträgt 5,00 m.

Sämtliche Wege werden öffentliche Flächen, so dass der Unterhalt der Feldwege von der Gemeinde durchgeführt wird.

H.3 Müllentsorgung

Die Abfallentsorgung ist durch das Kommunalunternehmen des Landkreises Würzburg sichergestellt. Stichstraßen werden von den Müllfahrzeugen nicht angefahren. Mülltonnen sind in allen Stichstraßen an die Einmündung der übergeordneten Straße zu stellen.

H.4 Feuerwehr

Die Ausrüstung und Ausbildung der Feuerwehr ist, soweit erforderlich, entsprechend der Erweiterung des bebauten Gebietes zu ergänzen. Hierzu ist rechtzeitig mit dem zuständigen Kreisbrandrat Verbindung aufzunehmen.

Die Anlagen zur Alarmierung der Feuerwehr sind entsprechend der Erweiterung des Wohngebietes auszubauen.

H.5 Private Grünflächen

Private Grünflächen sind im Geltungsbereich Seeleite II im nördlichen Bereich zur Vermeidung von Konflikten bzgl. der Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Fläche, Flur-Nr. 778, mit einer Breite von 3,0 m festgesetzt.

Auf den Grundstücken ist innerhalb von 2 Jahren nach Bezugsfertigkeit der Gebäude an geeigneter Stelle zusätzlich mind. je angefangener 350 m² Grundstücksfläche ein hochstämmiger Baum bodenständiger Art zu pflanzen und zu erhalten (vgl. Pflanzliste).

Die Pflanzung ist im Baugesuch nachzuweisen.

Die im Bebauungsplan dargestellten Baumstandorte sind unverbindlich.

Standortfremde Nadelgehölze sind nicht zulässig. Die Auswahl der Arten orientiert sich in erster Linie an der natürlichen Vegetation, d.h. Landschaftsgerechte Pflanzungen sind am besten dazu geeignet, ein harmonisches Erscheinungsbild herzustellen.

Baumarten und Sträucher sind in der Begründung in der Pflanzliste (Anlage 2) detailliert aufgeführt.

Begründung

H.6 Geothermie

Geothermie ist grundsätzlich zugelassen. Eine wasserrechtliche Erlaubnis dafür muss vom Grundstückseigentümer rechtzeitig beantragt werden.

H.7 Öffentliche Einrichtungen

Schulen und Kindergärten sind im Geltungsbereich „Seeleite I und II“ nicht vorgesehen. Im Gebiet Seeleite I wird der bestehende Spielplatz auf ca. 565 m² verkleinert.

Die Grund- und Mittelschule befindet sich in der Schulstraße (ca. 600-900 m Fußweg), Kindergärten liegen Am Burggraben 9 (ca. 380-500 m Fußweg) und Am Dorfplatz 6 (ca. 380-500 m Fußweg). In Burggrumbach befindet sich ein Sportplatz (ca. 300-500 m Fußweg). Die Sportflächen des TSV Unterpleichfeld befinden sich in der Schulstraße 6 und liegen somit in ca. 250-500 m fußläufiger Entfernung. Die Turnhalle der Volksschule sowie die Mehrzweckhalle grenzen an das Gelände des TSV unmittelbar an. In Oberpleichfeld befindet sich ein Generationenspielplatz (ca. 5 km entfernt).

I. Grünordnung und Ausgleichsflächen

I.1 Grünordnung

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen der FGSV, Ausgabe 2013 zu beachten.

Detaillierte Angaben zur Grünordnung werden in den Grünordnerischen Festsetzungen im Planteil sowie in der Pflanzliste (Anlage 2) getroffen.

I.2 Pflanzdichte und Qualität der Pflanzen

Angaben zur Mindestqualität und Pflanzdichte werden im Pflanzschemata, Anlage 2, getroffen.

I.3 Ausgleichsflächen

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens für den Bebauungsplan „Seeleite I und II“ ergibt sich unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen ein naturschutzfachlicher Ausgleichsbedarf von 21.054 Wertpunkten.

Der Ausgleich soll auf Grundstücken, die auch für den artenschutzrechtlichen Ausgleich für Feldhamster herangezogen werden, erfolgen.

Es ergibt sich für die Gesamtfläche eine relative Aufwertung um 21.054 Wertpunkte, so dass das Kompensationserfordernis rechnerisch erfüllt wird.

Details sind dem Umweltbericht (Anlage 3) zu entnehmen.

I.4 Flächenbilanz

Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft für Ausgleichsmaßnahmen im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

Die Art der Flächenaufwertung ist dem Ausgleichsflächenplan zu entnehmen. Für die Grünlandeinsaat soll autochthones, zertifiziertes Saatgut verwendet werden. m2

Begründung

J. Emissionen und Immissionen

Es sind keine Immissionsschutzmaßnahmen erforderlich.

Von benachbarten landwirtschaftlichen Nutzflächen sind Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen auch zu unüblichen Zeiten zu erwarten. Diese sind ortsüblich und hinzunehmen.

K. Artenschutzrechtliche Prüfung

Vom Büro Fabion wurde ein Fachbericht zur speziellen artenschutzrechtlichen Vorprüfung (saP) durchgeführt. Das Gutachten ist als Anlage 1 Bestandteil dieser Begründung.

Es wurden folgende Tiergruppen näher untersucht:

- Feldhamster
- Feldvögel
- Gehölz- und gebäudebrütende Vogelarten und Fledermäuse

Nachfolgend sind Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung sowie Kompensationsmaßnahmen zusammengefasst:

K.1 Artenschutz – Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung der Eingriffsfolgen

Schonende Bauausführung:

Baufeldbeschränkung:

Baustelleneinrichtung und Lagerflächen werden innerhalb des Plangebietes angelegt. Eine zusätzliche temporäre Beanspruchung von Flächen außerhalb des Geltungsbereichs ist nicht zulässig.

Einsatz von abgeschirmten, insektenfreundlichen Lampen im Außenbereich (Stand der Technik, z.B. Natriumdampfhochdrucklampen für die Beleuchtung), deren Abstrahlung nach unten gerichtet ist – soweit eine Beleuchtung erforderlich ist.

Baufeldräumung Ackerflächen:

Vor Beginn der Bauarbeiten, insbesondere vor Abschieben des Oberbodens muss nachgewiesen werden, dass keine aktiv genutzten Feldhamsterbaue oder aktuelle Bruten von Feldvögeln auf der Fläche vorhanden sind.

Bei vorhandenen Feldhamsterbauen ist eine fachgerechte Umsiedlung in zulässigen Zeitfenstern vorzunehmen.

- Kontrolle auf Besatz vor Abschieben des Oberbodens Nach Ende der Winterruhe ab Anfang Mai oder Ende Juli bis Mitte August / Anfang September (nach Getreideernte, vor Umbruch des Ackers).
- Bei Baubeginn im Frühjahr kann vorbereitend bis zum 01. März eine Schwarzbrache (vegetationsfreier, geggter Zustand) hergestellt werden, um die Attraktivität für den

Begründung

Feldhamster und für Feldvögel zu reduzieren. Voraussetzung dafür ist aber, dass in der unmittelbaren Nachbarschaft Felder mit ausreichender Deckung (Wintergetreide) vorhanden sind, in die Tiere abwandern können.

- Zeitfenster für evtl. Umsiedlung: Im Frühjahr nach Beendigung der Winterruhe und vor Beginn der Reproduktionsphase und im Spätsommer nach Abschluss der Jungenaufzucht und vor Beginn der Winterruhe.
- Bei der Baufeldfreistellung im Frühjahr sind neben Feldhamsterbaue auch aktuelle Vogelbruten zu kontrollieren. Wenn vor Beginn der Brutzeit der Feldvögel (ab Anfang März) keine Schwarzbrache hergestellt werden kann, da es in der Umgebung keine Ausweichflächen für den Hamster gibt, wird empfohlen, das Baufeld mit Stecken mit Flatterband zu bestücken, um Feldvögel von einer Brut abzuhalten.

Baufeldräumung Gehölze und Gebäude

- So weit möglich Erhalt der Gehölze im Rahmen der Ausführungsmaßnahmen.
- Fällen der Gehölze nur zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit der Vögel. Bei fachgutachterlichem Ausschluss aktueller Bruten, kann bei der unteren Naturschutzbehörde auch ein Fällen außerhalb dieser Zeiten beantragt werden.

Ökologische Baubegleitung

- Die Überwachung, Dokumentation und Sicherstellung der fachgerechten Umsetzung der Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen, ist durch eine ökologische Baubegleitung zu gewährleisten.

K.2 Kompensationsmaßnahmen zur Wahrung des Erhaltungszustandes (FCS)

Ausgleichsflächen (Flur-Nr. 1480, 1484/0 und 1596) zur Förderung des Feldhamsters:

Mischanbau von Luzerne bzw. Luzernegras (maximaler Grasanteil von 40 %), Getreide (kein Mais) und Ansaat von mehrjährigen Blühstreifen in nebeneinander liegenden Streifen (Breite mindestens 5 m, die Fläche der Streifenarten etwa gleich groß).

- Ansaat der Luzerne bereits im Vorjahr i.d.R. als Untersaat in Sommergetreide angelegt und anschließend 3 Hauptnutzungsjahre lang stehengelassen. Aufwuchs der Luzerne wird nach guter fachlicher Praxis regelmäßig geerntet und abgefahren. Der erste Schnitt erfolgt, sobald eine direkt benachbarte Fläche genügend Deckung bietet (ca. 20 cm Wuchshöhe). Der letzte Mähtermin muss vor dem 01. Oktober eines jeden Jahres liegen. Der Umbruch vor einer Neuansaat darf erst ab dem 15. Oktober und bis zu einer Tiefe von 25 cm erfolgen.
- Ansaat des Getreidestreifens mit doppelten Saatreihenabstand zur Förderung der Feldvögel.

Auf der gesamten Ausgleichsfläche ist immer etwa die Hälfte der Getreidestreifen mit Sommergetreide anzusäen.

Begründung

Ernteverzicht der Getreidestreifen bis zum 01.10. auf mindestens 50 % der Getreidefläche. Teilernte bei Mahd mit hohem Schnitt und Belassen der Stoppeln möglich.

Mulchen der Getreidestreifen frühestens ab dem 15.10. Zu diesem Zeitpunkt müssen die Luzerne-Streifen mind. ca. 20 cm hoch sein. Anschließend darf eine flache Bodenbearbeitung bis 25 cm Tiefe erfolgen.

Bei Auftreten von Problemunkräutern im Getreidestreifen wird eine Herbizidmaßnahme jährlich während des Getreideaufwuchses erlaubt.

Regelmäßige jährliche Nachsaat der Getreidestreifen.

- Der Blühstreifen wird mit einer geeigneten Saatgut-Mischung angelegt (Lebensraummischung I, Veitshöchheimer Bienenweide oder vergleichbare erprobte Saatgut-Mischung). Es darf nur im März und nicht mehr als 50 % der Fläche des Blühstreifens gemulcht werden (Mulchverbot ab 01.04. bis 28.02.). Die Dauer einer Blühfläche auf demselben Streifen darf 5 Jahre nicht überschreiten. Bei Neuanlage darf der Umbruch erst ab dem 15. Oktober bis zu einer Tiefe von 25 cm erfolgen.

- Auf der gesamten Ausgleichsfläche gilt:

Ganzjähriger Verzicht auf das Ausbringen von Rodentiziden, Insektiziden, Herbiziden (Sonderregelung für Getreide siehe oben) und Wachstumsregulatoren sowie von Klärschlamm.

Die Ausbringung von flüssigen organischen Wirtschaftsdüngern ist nur nach Ende der Sperrfrist im Winterausgang und bis zum 15. April gestattet.

Feldarbeiten, insbesondere die Ernte, dürfen nur am Tag durchgeführt werden, nicht in der Dämmerung oder in der Nacht.

- Eine kurzfristige Anpassung der Bewirtschaftung aufgrund äußerer Einflüsse (z.B. Witterung) ist nach Rücksprache mit dem örtlichen Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten und mündlicher Genehmigung der zuständigen Naturschutzbehörde möglich.

Im Bereich der vorgenannten Ausgleichsfläche verläuft eine Gas-Fernleitung (Nr. 1 DN300 Bl. 135) mit einem Schutzstreifen $b=10,0m$, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB. Die Ausgleichsmaßnahmen haben keinen Einfluss auf den Leitungsbetrieb.

[Details sind dem Umweltbericht \(Anlage 3\) zu entnehmen.](#)

L. Hinweise

L.1 Bodendenkmalpflege

Im Gemeindebereich von Unterpleichfeld ist das Vorkommen von Bodendenkmälern (Art. 1 Abs. 4 BayDSchG) nachgewiesen. Art, Ausdehnung, Zustand oder Bedeutung dieser Denkmäler ist in der Regel nicht erforscht.

Im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes werden im Zuge der Erschließungsarbeiten durch Grabungsarbeiten die vorhandenen Bodendenkmäler dokumentiert.

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege macht jedoch darauf aufmerksam, dass, auch wenn im Bereich der Planung bislang vor- und frühgeschichtliche Bodendenkmäler nicht bekannt

Begründung

sind, sich obertägig nicht mehr sichtbare Bodendenkmäler der Kenntnis der Denkmalfachbehörde (Landesamt für Denkmalpflege) entziehen können. Aus diesem Grunde wird darauf hingewiesen, dass, wer Bodendenkmäler auffindet, verpflichtet ist, dies nach Art. 8 Abs. 1 BayDSchG unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege – Außenstelle Würzburg anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen.

Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch die Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit (Art. 8 Abs. 1 BayDSchG).

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet (Art. 8 Abs. 2 BayDSchG).

L.2 Versickerungseinrichtungen

Für Versickerungseinrichtungen ist die Niederschlagsfreistellungsverordnung (NWFreiV) vom 01. Januar 2000 mit Änderung vom 01.10.2008 zu beachten.

L.3 Begrünung

Grünstreifen und Randbegrünungen sind von jeglicher sonstiger Nutzung freizuhalten.

L.4 Baugesuch

In den Plänen sind die derzeit erforderlichen Unterlagen wie die vorhandene Nachbarbebauung, die geplante Einfriedung, die geplante Firstrichtung, die Art und Anordnung der festgesetzten bzw. geplanten Bepflanzung, die Anschlusshöhen an die Erschließungsanlagen, eine mögliche Versickerungseinrichtung, das vorhandene Gelände und die geplanten Geländeänderungen durch nivellierte Geländeschnitte, die Gebäudehöhen und die Gebäudegestaltung nachzuweisen.

L.5 Fundamente

Fundamente, die beim Setzen von Rabatten- und Pflasterstreifen zur Abgrenzung zwischen öffentlichen Verkehrsflächen und privaten Grundstücksflächen erforderlich werden, dürfen auf den privaten Grundstücksflächen bis zu einer Breite von 0,50 m angelegt werden. Gleiches gilt für Fundamente der Straßenbeleuchtung

L.6 Geothermie

Geothermie ist grundsätzlich zugelassen.

L.7 Mutterboden

Nicht benötigter Mutterboden ist vorrangig zur Bodenverbesserung von landwirtschaftlich genutzten Grundstücken in der Gemarkung zur Verfügung zu stellen (§ 202 BauGB, DIN 18915, DIN 19731).

L.8 Emissionen durch Landwirtschaft

Von benachbarten landwirtschaftlichen Nutzflächen sind Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen auch zu unüblichen Zeiten zu erwarten. Diese sind ortsüblich und hinzunehmen.

Begründung

L.9 Reduzierung der Versiegelung

Die Verwendung von versickerungsfördernden Oberflächenbefestigungen zur Minimierung des Versiegelungsgrades wird dem Bauherrn empfohlen.

Aufgestellt
Würzburg, 10.12.2024

.....
Alois Fischer
1. Bürgermeister
Gemeinde Unterpleichfeld

.....
Steffen Röschert Dipl.-Ing. (FH)
Architekt, Stadtplaner, Beratender Ingenieur
rö ingenieure gmbh

Begründung

Anlage 1

Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP vom 30.09.2024)

Begründung

Anlage 2

Pflanzliste für private Grundstücke

Auf den Grundstücken ist innerhalb von 2 Jahren nach Bezugsfertigkeit der Gebäude an geeigneter Stelle zusätzlich mind. je angefangener 350 m² Grundstücksfläche ein hochstämmiger Baum bodenständiger Art zu pflanzen und zu erhalten (vgl. Pflanzliste).

Die Pflanzung ist im Baugesuch nachzuweisen.

Bäume

Mindestqualität Hochstämme: H. 3xv mit Ballen, Stammumfang 10-12 cm

Festlegung Arten:

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Aesculus hippocastanum	Gewöhnl. Rosskastanie
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica ssp. sylvatica	Gewöhnliche Buche
Juglans regia	Echte Walnuss
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Pyrus communis	Kultur-Birne
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia	Gewöhnliche Vogelbeere
Sorbus torminalis	Elsbeere
Tilia cordata	Winter-Linde
Malus domestica z.B. 'Jonagold'	Apfelbaum, z.B. Jonagold

Sträucher

Mindestqualität Sträucher: Str. 2xv. 60-100, Pflanz- und Reihenabstand ca. 1,50 m.

Festlegung Arten:

Cornus sanguinea	Blutroter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus laevigata	Zweigrifflicher Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Fagus sylvatica ssp. sylvatica	Gewöhnliche Buche
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Ribes rubrum	Rote Johannisbeere
Ribes uva-crispa	Stachelbeere
Rosa canina	Hund-Rose
Rosa gallica	Essig-Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Syringa vulgaris	Gewöhnlicher Flieder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

Begründung

Anlage 3

Umweltbericht Fabion GbR vom 31.05.2024